Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

Aanhangsel van de Handelingen

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2981

Vragen van de leden **Van Vliet** (Van Vliet) en **Bashir** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *het bericht dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de woningwet blokkeert* (ingezonden 15 april 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 28 juni 2016). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2015–2016, nr. 2528. Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2015–2016, nr. 2774.

Vraag 1 en 2
Is het waar dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) woningcorporaties blokkeert om hun maatschappelijke (Daeb) en commerciële (niet-Daeb) activiteiten te splitsen, ook al is dit een mogelijkheid volgens de Woningwet en een aanbeveling van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties? Waarom is dit het geval? Kunt u uw antwoord toelichten?[1] [2] [3] [4]
Hoeveel woningcorporaties willen een juridische scheiding van hun Deab en niet-Daeb-activiteiten, maar worden door het WSW hiertoe belet?

Antwoord 1 en 2
Toegelaten instellingen moeten voor 1 januari 2017 een ontwerpvoorstel voor administratief scheiden of juridisch splitsen van hun DAEB en niet-DAEB activiteiten bij de Autoriteit Woningbouwcorporaties (Aw) indienen. Op basis van de verantwoordingsinformatie over 2017 volgt in 2017 een definitief voorstel. De Aw beoordeelt dit voorstel in 2017, zodat de scheiding of splitsing per 1 januari 2018 in werking kan treden. Op 31 mei 2016 heeft de Aw daartoe de definitieve versie van het beoordelingskader scheiden DAEB/niet-DAEB gepubliceerd. Vooralsnog zijn er geen voorstellen ingediend. Het is daarmee nog niet bekend hoeveel toegelaten instellingen willen splitsen.

---

[1] Diensten met een algemeen economische belang (Daeb)
[2] Artikel Financieel Dagblad, http://fd.nl/economie-politiek/1147344/waarborgfonds-blokkeert-nieuwe-woningwet-van-minister-blok
[3] Administratief scheiden of juridisch splitsen in de Woningwet, http://www.woningwet2015.nl/kennisbank/scheiden-of-splitsen
[4] Rapport Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties, https://www.tweedekamer.nl/kamerleden/commissies/pew

ah-tk-20152016-2981
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2016

Vraag 3 en 4
Waarom heeft u vorig jaar niet voorkomen dat woningcorporaties een volmacht moesten tekenen bij het WSW, waardoor een juridische scheiding nu onmogelijk is doordat er geen commercieel vastgoed meer is om in onderpand te geven aan een bank?
Waarom wil het WSW al het vastgoed in onderpand als er ook sprake is van een nieuwe kostendekkende achtervangheffing, terwijl de achtervanggarantie van het WSW tot nu toe niets heeft gekost?

Antwoord 3 en 4
Op basis van zijn deelnemersreglement heeft het WSW voor de inwerkingtreding van de gewijzigde Woningwet volmacht gevraagd op het onderpand van toegelaten instellingen. Het WSW vraagt volmacht om, indien nodig, snel hypotheek te kunnen vestigen. Het WSW vraagt volmacht op al het onderpand, omdat in situaties van financiële stress de waarde van het onderliggende onderpand snel terug kan lopen. In specifieke (nood)situaties kan het daarom nodig zijn een zekerheidsrecht op zowel het DAEB als (niet reeds door derden bezwaarde) niet-DAEB-vastgoed te kunnen vestigen om zoveel mogelijk te voorkomen dat het buffervermogen danwel de achtervangvoorziening van gemeenten en Rijk moet worden aangesproken. Op dit moment is er geen risicovergoeding voor de achtervang. Het is de bedoeling dat het WSW een risicovergoeding zal gaan betalen aan de achtervangers, maar zoals aangegeven in de brief van 17 mei 2016 (Kamerstukken II 2015/16, 29 453, nr. 417) zie ik hier voor 2017 van af.

Vraag 5
Heeft het WSW hierover met u van te voren overlegd? Wat is uw positie geweest? Wat gaat u nu doen?

Antwoord 5
Naar aanleiding van de wijzigingen die zijn opgetreden als gevolg van de gewijzigde Woningwet en de daarin opgenomen verplichting tot scheiden of splitsen, ben ik in overleg getreden met het WSW. Op grond van het deelnemingsreglement van het WSW moet iedere corporatie toestemming vragen voor het aangaan van ongeborgde financiering. Om externe financiering van gescheiden of gesplitste niet-DAEB activiteiten mogelijk te maken is het noodzakelijk dat toegelaten instellingen en/of hun dochters financiers zekerheden kunnen bieden in de vorm van een hypotheekrecht. Voor zover het WSW volmacht heeft voor het vestigen van hypotheek op dat onderpand kan externe financiering alleen worden aangetrokken als het WSW dit onderpand vrijgeeft, waarmee het WSW zelf geen hypotheek meer kan vestigen op dit onderpand. In het kader van scheiden en splitsen is van belang dat vooraf zoveel mogelijk duidelijk is onder welke voorwaarden het WSW hypotheek kan vestigen op onderpand en onder welke voorwaarden volmacht op onderpand kan worden vrijgegeven. Het WSW zal beleidsregels opstellen over de voorwaarden waaronder onderpand ten behoeve van ongeborgde financiering voor niet-DAEB activiteiten wordt vrijgegeven. Deze beleidsregels behoeven mijn goedkeuring. Daarnaast zal bij nota van wijziging bij het wetsvoorstel Veegwet Wonen (Kamerstukken II, 2015/16, 34 468, nr. 2) worden verduidelijkt onder welke voorwaarden het WSW hypotheek kan vestigen op onderpand dat niet is vrijgegeven. De beleidsregels zullen tegelijk met de wetswijziging op 1 januari 2017 van kracht worden. Streven is om deze zo spoedig mogelijk na de zomer openbaar te maken.